

土 質 の 分 類 表

土 質 の 名 称	性 状
硬 岩	掘削に発破使用が有効な岩
軟 岩	掘削に、ブルドーザーに装置したリッパが有効に使用できる程度の頁岩、凝灰岩等で風化の著しくないもの
風 化 の 著 し い 岩	硬岩、軟岩で風化の著しいもの
転 石 交 じ り 土 砂 利 交 じ り 土	硬岩、軟岩が 20%以上混入する土砂等
普通土、火山灰、砂交じり土 粘土交じり土、硬質粘土	掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できる程度の土砂
泥 炭 、 軟 弱 粘 土	掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できない程度の土

(2) 許可を受けた後の手続等

ア 工事着手届

工事に着手する前に農地転用の届出（市街化区域の場合）及び当該開発行為により市道を占有する場合は、道路占用許可申請をし、着手届に次に掲げるものを添付すること。

- (a) 工事現場専任技術者届及び経歴書
- (b) 農地転用届出証の写し
- (c) 道路占用許可証の写し
- (d) 搬入出経路についての同意書の写し
- (e) 工事工程表
- (f) 緊急時の連絡組織表

イ 開発行為の許可済標識

開発区域内の見やすい所にこの標識を掲げてください。

細則別記第 10 号様式(第 12 条関係)

90 センチメートル		80 センチ メー トル
開 発 許 可 済 標 識		
開 発 許 可 の 番 号 及 び 年 月 日	第 号 年 月 日	
許 可 し た 者		
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称		
許 可 を 受 け た 者	住 所	
	氏 名	
工 事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
開 発 区 域 の 面 積		
予 定 建 築 物 等 の 用 途		
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日	
工 事 完 了 年 月 日	年 月 日	

一部改正[昭和 50 年規則 29 号]

4 その他の手続

(1) 開発行為変更許可申請(法第 35 条の 2)

許可を受けた開発行為の内容を変更する場合には変更許可申請を行わなければなりません。

ア 変更許可を受けなければならない場合 (法第 35 条の 2)

- (a) 開発区域 (開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区) の位置、区域、規模を変更しようとするとき。
- (b) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途の変更を行うとき。予定建築物の用途により設計内容の決定を行う (法第 33 条) ことから変更のチェックを行う必要があります。
- (c) 開発行為に関する設計の変更を行うとき。公共施設の位置、規模等設計の変更を行うとき、又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更しようとするときは、法第 32 条の協議又は同意の手続を必要とします。
- (d) 工事施行者の変更を行うとき。
- (e) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更を行うとき。
- (f) 市街化調整区域内で行う開発行為については当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由の変更を行うとき。
- (g) 資金計画の変更を行うとき。

イ 変更届 (省令第 28 条の 4)

軽微な事項の変更については、変更届で行います。

- (a) 設計の変更のうち予定建築物の敷地の形状の変更。
予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 未満の増減を伴うもの。
- (b) 工事施行者の変更。(自己住宅用、1ヘクタール未満の自己業務用のみ)
- (c) 工事着手予定年月日又は工事完了年月日の変更。

ウ 書類の作成

変更許可申請は、開発許可申請と同様の手続で行います。変更に係る書類は、変更後のものを赤字で、変更前のものを黒字又は青字で併記し、新旧の対象を明確にしてください。

変更許可申請書に添付する図書は、次に掲げる場合において添付する必要がありません。

- (a) 登記簿謄本
新たな土地が開発区域に編入される場合における当該土地に関するもの及び土地等の所有権の変更、又は所有権以外の権限の新たな設定又は変更があったもののほかは添付する必要がありません。
- (b) 開発行為の施行同意書
登記簿謄本と同様とします。
- (c) 設計者の資格に関する申告書、工事施行者の能力に関する書類
設計者又は施行者が当初許可を受けた者と異なる場合を除き添付する必要はありません。
ただし、変更後の面積が 1 ha を超えることとなる場合は、設計者の資格に関する申告書は省略できません。
また、設計者又は工事施行者のみを変更するときは、関係書類以外は省略してさしつかえありません。

エ 公共施設の管理者等との協議

- (a) 公共施設の管理者と再協議が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設の変更をしようとする場合には公共施設の管理者との協議及びその同意が、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合には公共施設の管理者との協議が改めて必要となります（法第 35 条の 2 第 4 項）。

(b) 公益的施設の管理者等と再協議が必要な場合

① 当初の開発許可の際に法第 32 条及び政令第 23 条に規定する公益的施設の管理者（義務教育施設設置義務者、水道事業者、一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者）との協議を行った開発行為に関する事項のうち、次の事項を変更しようとする場合には再度公益的施設の管理者と協議が必要となります（法第 35 条の 2 第 4 項、政令第 31 条の 2 第 1 項）。

- 1) 開発区域の位置、区域又は規模
- 2) 予定建築物等の用途
- 3) 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

② 当初の開発許可を受けた開発行為の開発区域面積が政令第 23 条所定の面積未満であったため、公益的施設の管理者との協議を行う必要のなかった開発行為について、その開発区域又は規模の変更により、はじめて 20 ヘクタール（一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議については、40 ヘクタール）を超えることとなる場合には、変更許可申請の前に公益的施設の管理者との協議が必要となります（政令第 31 条の 2 第 2 項）。

(2) 許可に基づく地位の承継(法第 44 条・第 45 条)

・一般承継人(法第 44 条)

ア 一般承継人は、被承継人の有していた法第 29 条第 1 項及び第 2 項の開発許可又は法第 43 条第 1 項の建築許可に基づく地位を引き継ぎます。

イ 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立された法人を指します。

ウ 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の全てをいい、具体的には次のような事項をいいます。

- (a) 適法に開発行為又は法第 43 条の建築を行い得る権能
- (b) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- (c) 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求め得る権能
- (d) 土地所有者等との関係において、工事につき同意している地位
- (e) 工事完了、工事廃止の届出の義務

エ 相続人とは、民法第 887 条、第 889 条及び第 890 条に該当する者を示すと考えるのが妥当であるとの見地から、これ以外の者から届出のあった場合には、当該土地に関する権限の相続による取得を確認する必要があります。

オ 一般承継のあったときは、その旨を許可権者に届出なければなりません。

ただし、この届出については、一般承継人たる地位について証明されれば足りるため、必ずしも土地に関する権限の取得を要件とはしません。

カ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前項の届出とともに工事の廃止届を提出しなければなりません（法第 38 条、規則第 32 条）。

・特定承継人(法第 45 条)

ア 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権限を取得した者です。

イ 一般承継人とは異なり、特定承継人は、許可権者の承認を得て地位を承継することができます。

- ウ 法第 34 条第 13 号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、一般承継人を除き承継することはできません。
- エ 当初の許可どおり開発行為を行うため、必要な資力及び信用について当初許可と同様に審査します。
- オ 地位の承継は、原則として開発許可区域全体を対象として行います。
- カ 承継するにあたり、当該開発行為に何らかの変更がある場合は別途変更許可を要します。
- キ この承継は、法第 43 条の許可に関しては適用されません。
- ク 開発区域が工区に分割され、その一部が既に完了している場合は、完了公告済の工区を含んで承継する必要はありません。

(3) 工事完了公告前の建築制限(法第 37 条)

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築又は建設を禁止し、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとするものです。

この制限は、開発許可を受けた申請者のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。ただし、次に該当するものは、この限りではありません。

ア 当該開発行為のための工事用建築物又は特定工作物。

イ 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物等に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、権利を有する土地の権限の行使として自らが建築又は建設する場合。

ウ 市長が支障がないものとして認めたとき。本条の承認は個々のケースごとに開発行為に進捗度、建築の必要性などを勘案して、法第 37 条の申請により行いますが、認められるケースとして、次のようなものが考えられます。

- (a) 自己の居住又は業務用の建築物等の建築を、造成と切り離して行うことが不適当な場合
- (b) 官公署、地区センターなど公益施設を先行的に整備する場合
- (c) 公共施設の工事が完了した開発区域内の土地における建築

開発行為の完了するまでは本条承認を行うことは、開発行為の完成を担保するためには好ましくありません。したがって、相当規模以上の開発行為について建築等を急ぐ場合には「工区」を設定し「工区」ごとに完了検査を受ける手法を取るべきと考えられます。

(4) 開発行為の廃止(法第 38 条)

許可を受けた開発行為に係る工事を廃止するときは、開発区域内外について、降雨、降雪等による災害が発生しないように既設公共施設の機能回復及び災害防止に必要な措置を講じ、廃止届を提出のうえ検査を受けてください。

ア 開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域全体について廃止することをいいます。

イ 開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容の変更の有無にかかわらず、変更許可申請により処理します。

(5) 公共施設の管理(法第 39 条)

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、公共施設が設置されたときは、その公共施設は、開発行為の完了公告の翌日において、次の場合を除いて市の管理と定めたものです。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

イ 法第 32 条の協議によって別に管理者を定めたとき。

※ 開発行為を行う場合に一定水準の公共施設整備を義務付けたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、国又は地方公共団体の管理とする。

開発者が自ら管理する場合で、管理能力及び永続性について期待できないものと思われ、また多くの問題が生じることとなるおそれがあるので、特別な施設を除いては、開発者は、事前にできる限り管理について協議を整えておくこと。

(6) 公共施設の土地の帰属(法第 40 条)

開発行為又は開発行為に関する工事により、設置された公共施設の用に供する土地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、公告の翌日において当該公共施設を管理すべき者（その者が国の機関であるときは国、地方公共団体であるときは当該地方公共団体）に帰属するものとする。

ア 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、開発行為の完了公告の翌日において次によって土地の交換を行います。

- ・ 従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地→開発許可を受けた者の所有
- ・ 代替施設として新たに設置された公共施設の土地→国又は地方公共団体の所有

(a) このような土地の権利の変動は、公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設が当然に交換されるものとして、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めたものです。

(b) この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用されます。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権利を取得すべきです。この場合にも設置された公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきです。

(c) 「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考えます。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきです。

(d) 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複雑であっても、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合もあり、また、新旧が等価であることを要しません。

(7) 開発登録簿(法第 47 条)

市長は、開発許可をしたときは、許可に係る土地について、開発登録簿（調書及び図面）を作成し、次の事項を登録します。この開発登録簿は、閲覧できるとともに、写しの交付も受けることができます。

- (a) 開発許可の年月日
- (b) 予定建築物等の用途
- (c) 公共施設の種類、位置及び区域
- (d) 開発許可の内容
- (e) 法第 41 条第 1 項による制限の内容
- (f) 特定承継した者の住所及び氏名

5 申請手数料(平成 12 年 4 月 1 日改訂)

開発行為の申請を行うときは、下記の手数料（現金）を庶務課へ納付してください。

(1) 開発行為許可申請手数料

ア 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

開 発 区 域 の 面 積	手 数 料 の 額
0.1 へクタール未満	8,600 円
0.1 へクタール以上 0.3 へクタール未満	22,000 円
0.3 へクタール以上 0.6 へクタール未満	43,000 円
0.6 へクタール以上 1 へクタール未満	86,000 円
1 へクタール以上 3 へクタール未満	130,000 円
3 へクタール以上 6 へクタール未満	170,000 円
6 へクタール以上 10 へクタール未満	220,000 円
10 へクタール以上のもの	300,000 円

イ 主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

開 発 区 域 の 面 積	手 数 料 の 額
0.1 へクタール未満	13,000 円
0.1 へクタール以上 0.3 へクタール未満	30,000 円
0.3 へクタール以上 0.6 へクタール未満	65,000 円
0.6 へクタール以上 1 へクタール未満	120,000 円
1 へクタール以上 3 へクタール未満	200,000 円
3 へクタール以上 6 へクタール未満	270,000 円
6 へクタール以上 10 へクタール未満	340,000 円
10 へクタール以上のもの	480,000 円

ウ ア及びイ以外の開発行為

開 発 区 域 の 面 積	手 数 料 の 額
0.1 へクタール未満	86,000 円
0.1 へクタール以上 0.3 へクタール未満	130,000 円
0.3 へクタール以上 0.6 へクタール未満	190,000 円
0.6 へクタール以上 1 へクタール未満	260,000 円
1 へクタール以上 3 へクタール未満	390,000 円
3 へクタール以上 6 へクタール未満	510,000 円
6 へクタール以上 10 へクタール未満	660,000 円
10 へクタール以上のもの	870,000 円

(2) 開発行為変更許可申請手数料

ア 開発行為に関する設計の変更については、開発区域の面積に応じ(1)に掲げる手数料の額に 10 分の 1 を乗じて得た額を納付してください。

イ 新たな土地を開発区域に編入する場合は、新たに編入される開発区域の面積に応じ(1)に掲げる額の手数料を納付してください。

ウ その他の変更（例、工区割、資金計画書、工事施行者の変更等）については、10,000 円の手数料を納付してください。

エ ア～ウの各項目に重複する変更の場合は、各々の合計額となります。

(3) 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料

ア 自己住宅

自己業務建築物、特定工作物で、1 へクタール未満 1,700 円

イ 自己業務建築物、特定工作物で、1 へクタール以上 2,700 円

ウ 非自己用 17,000 円

(4) 開発登録簿の写し交付手数料

この交付を受ける場合は、1 枚につき 470 円の手数料を納付してください。

第2章 工事の完了と検査

1 完了届を提出する前の準備

(1) 分筆

開発区域内の宅地、公衆用道路、公園等を分筆登記（確定測量）しておくこと。

その際、次のことに留意してください。

ア 公共用地となる土地を据置地として分筆登記しないこと。

イ 公共用地に所有権以外の権利（抵当権、仮登記等）がある場合は、必ず抹消登記を済ませておくこと。

(2) 水道施設の完了検査

本市の水道局による検査を受けること。

(3) 下水道の竣工検査

本市の水道局による検査を受けること。

(4) 消火栓の竣工検査

本市の消防本部による検査を受けること。

2 完了届

工事が完了し、上記の検査が完了した場合は、次に掲げるものを添付のうえ、工事完了届を提出してください。（1部）

(1) 工事施行状況写真帳

工事写真は施行状況の確認及び工事完成後明視できない部分の出来形の確認等、工事の良否を判断するための重要な資料であるとともに、事後の重要な証拠品となるものです。（着手前、完成写真、施行状況写真、出来形管理写真、安全管理、災害写真等があります。）

(2) 土地利用計画図

開発行為により設置された道路の配置、幅員及び延長等を記載した図面です。

ア 定められた用紙（都市計画課で交付）を使用し墨書とすること。 1部

イ 縮尺は1/300～1/500 とすること。

ウ 第2原図（マイラー 300# #） 1部

エ 青焼き図面 6部

(3) 造成計画平面図

造成工事により築造された擁壁、法面、排水溝、電柱及び街路灯など地上工作物を記載した図面です。

ア 定められた用紙（都市計画課で交付）を使用し墨書とすること。 1部

イ 縮尺は1/300～1/500 とすること。

ウ 第2原図（マイラー 300# #） 1部

エ 青焼き図面 6部

(4) 地下埋設物件平面図

上下水道、ガス、防火貯水槽等の公共施設の配置を造成計画平面図の青焼き図面に色分けして表示した図面です。

ア 定められた用紙（都市計画課で交付）を使用し墨書とすること。 1部

イ 縮尺は1/300～1/500 とすること。

ウ 第2原図（マイラー 300# #） 1部

エ 青焼き図面 6部

電話線は赤色、電力線はオレンジ色、上水道管は青色、下水道管は茶色、ガス管は緑色で色分けすること。（6部のうち1部）

(5) 所有権移転登記承諾書

市に帰属する公共用地がある場合は、所有権移転登記に必要な承諾書（都市計画課で交付）に印鑑証明及び法人の場合は法人登記の謄本を添えて、提出すること。（この場合において、証明及び謄本は提出時の3箇月以内のものであること。）

(6) 分筆登記簿及び分筆図の写し

本市に帰属する公共施設用地の分筆登記簿謄本です。（分筆に際しては、公共用地部分を据置地として分筆しないこと。）

(7) その他

ア 上下水道施設の検査済証又は写し

イ 消火施設の検査済証又は写し

3 完了検査

完了届の提出があれば、本市は書類審査、図面審査及び現地調査を行い、日時を指定して施行状況等の完了検査を行います。工事が完了していない場合、提出書類に不足又は不備な場合は、完了検査を受けることができません。

(1) 注意事項

開発許可を受けた者や、工事施行者等の日程上の都合とは別に、工事の遅れ又は書類整備の遅れは、そのまま検査の実施の遅れとなりますので、この点に十分留意してください。

(2) 検査の内容

ア 工事完了した開発区域が、設計及び許可に付した条件に適合し、適正に施行されているかどうかについて行います。

イ 切土工事、盛土工事、道路及び擁壁等の基礎工事が完成後、明視できないものについては、工事写真や工事中の随時の現地立合などにより検査を行います。

4 検査済証の交付等

検査の結果、合格した場合は検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。

公共施設及び公益施設用地の帰属並びに管理引継ぎに関する手続

1 公共施設及び公益施設(以下「用地」という。)の帰属又は寄付採納は、次の各号に定める条件を具備しなければならない。

- (1) 用地の引継ぎに関する事前協議が、その管理者と事業者との間で整っていること。
- (2) 所有権移転登記及び工事完了に必要な関係図書が提出されていること。
- (3) 用地は、分筆及び確定測量を完了していること。
- (4) 用地に関し所有権以外の権利がすべて抹消されていること。
- (5) 用地の境界がコンクリート杭等で明確に表示されていること。
- (6) その他必要と認められる事項が整っていること。

2 公共施設及び公益施設の管理に関する引継ぎは、次に定める条件が具備されているものであること。

- (1) 1に規定する条件が整っていること。
- (2) 市の検査に合格したものであること。
- (3) その他必要と認められる事項が整っていること。

3 提出図書

(1) 道路、河川、公園、緑地等の引継ぎ

ア 所有権移転登記承諾書 イ 用地所有者の印鑑証明書 ウ 分筆後の土地登記簿謄本

エ 不動産目録及び地積測量図

オ 提出図面 (a) 土地利用計画図 (b) 造成計画平面図 (c) 地下埋設平面図

カ 占用の権利の譲渡に関する図書

キ その他必要と認められる事項が整っていること。

(2) 防火水槽の引継ぎ

ア 用地の帰属がある場合は、3-1)のア～オに規定する条件が整っていること。

イ 防火水槽設計図(平面図、断面図、配筋図、配筋加工図、一般材料表、詳細図等)

ウ 工事写真

エ その他消防長が必要と認められる事項が整っていること。

(3) 上下水道の引継ぎ

ア 用地の帰属がある場合は、3-1)のア～オに規定する条件が整っていること。

イ 施行区域の位置図 ウ 建設工事引継書 エ 完了図 オ 工事写真

カ その他公営企業管理者が必要と認められる事項が整っていること。

- (4) (1)から(3)までに掲げる以外の施設は、それぞれの主管課と協議のうえ、関係図書を提出し引継ぐものとする。

4 事業者は、公共施設用地の帰属及び管理の引継ぎに関し、速やかに提出図書を都市計画課に提出すること。提出された図書を確認のうえ、それぞれの主管課に引継ぐものとする。

第3章 小樽市開発指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、本市の地形に適応した良好な宅地開発を行うため、開発行為（以下「事業」という。）についての必要な事項を定めることにより、無秩序な市街化の防止を図り、もって良好な生活環境の確保及び明るく住み良いまちづくりに資することを目的とする。

(適用範囲)

第 2 条 市長は、次に掲げる事業で都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項に定める市街化区域又は市街化調整区域内において行われるものを対象とする。

- (1) 法第 29 条本文に規定する事業で、開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上の宅地開発事業
- (2) 地方公共団体、地方住宅供給公社、住宅・都市整備公団又は地域振興整備公団が行う宅地開発事業
- (3) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）による土地区画整理事業の完了後にその施行地区内で行われる宅地開発事業

(技術基準の遵守)

第 3 条 事業を行う者（以下「事業者」という。）は、この要綱に定めるもののほか、小樽市開発指導要綱技術基準（以下「技術基準」という。）を遵守し、かつ、施行しなければならない。

(事前審査等)

第 4 条 0.3 ヘクタール以上の事業を行おうとする者は、事業を行う前に図書を添えて、あらかじめ市長の審査を受けなければならない。ただし、20 ヘクタール以上の事業を行おうとする者は、審査を受ける前に、その基本計画について市長と協議をしなければならない。

(北国に適したまちづくり)

第 5 条 事業者は、冬季間の厳しい自然条件、生活様式等に配慮した造成計画を立て、そこに住む人が快適に暮らせるように北国らしいまちづくりに努めるものとする。

(道路)

第 6 条 開発区域内に建設する道路は、当該開発区域内に都市計画決定されている道路がある場合は、その計画に適合させるとともに、開発区域外の都市計画道路又は一般道路との連携に十分配慮しなければならない。

- 2 開発区域内の道路幅員は、8メートル以上とする。ただし、市長は、地形若しくは開発規模を勘案した場合又は道路利用者が当該道路に面する宅地に居住する者に限られる場合において、道路の長さが技術基準に定める小区間のときは、6メートル以上とすることができる。
- 3 道路の構造は、技術基準によるものとする。ただし、その他の基準内容については、道路構造令（昭和 45 年政令 320 号）を準ずるものとする。
- 4 市長が必要と認める場合は、道路の街路樹及び照明その他の交通安全施設は、事業者の負担により整備しなければならない。
- 5 開発区域内で都市計画決定されている幅員 12メートル以上の道路（国道及び道道を除く。以下同じ。）については、当該道路用地のうち幅員 12メートルまでの用地は、無償で市に譲渡（計画線が開発区域に係る場合は、計画線の中心線から両側各 6メートルまでは、無償で市に譲渡）しなければならない。ただし、市長が認める場合は、この限りでない。
- 6 前項の幅員 12メートルを超える道路用地については、市が必要に応じて事業者から買受けすることができる。
- 7 第 5 項の道路の構造及び工法並びに工事の費用負担は、市長と事業者が協議して定めるものとする。
- 8 事業者は、開発区域内の道路で第 5 項に規定する以外の道路及び開発区域外の既存の道路から開発区域に通ずる道路を新設し、又は改良する場合は、市長と協議のうえ整備するものとする。この場合において、事業者は、道路用地を無償で市に譲渡しなければならない。

(公園・緑地等)

第 7 条 開発区域内の公園、緑地等は、地域住民の有効な利用が確保されるような位置及び形状を考慮して配置されなければならない。この場合において、事業者は配置について市長と協議しなければならない。

- 2 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上の場合は、開発区域面積の 3 パーセント以上の公園、緑地等を設けるものとし、その面積は 150 平方メートル以上とする。ただし、市長は、その面積が 500 平方メートル未満の場合は、公園引当地とすることができる。
- 3 事業者は、公園、緑地等を整地し、排水施設その他外柵等を設けなければならない。

- 4 前項の整地等は、事業者の負担により整備するものとし、公園、緑地等及び公園引当地の用地は、無償で市に譲渡しなければならない。
- 5 事業者は、公園、緑地等の整備に当たっては、自然環境の保全を考慮し、努めて現状の樹林等の自然素材を活用するものとする。
(公園引当地の取扱い)

第 8 条 前条第 2 項ただし書の公園引当地は、開発区域内の平均的な宅地とし、市長が必要と認める場合には、その目的とする範囲内において処分することができる。
(河川)

- 第 9 条 事業者は、河川法(昭和 39 年法律第 167 号)、小樽市準用河川管理条例(平成 12 年小樽市条例第 47 号)又は小樽市普通河川管理条例(平成 12 年小樽市条例第 48 号)が適用される河川において、流水の占有その他の行為を行おうとするときは、これらの法律又は条例の規定を遵守しなければならない。
- 2 事業者は、その所有に属する河川法又は小樽市普通河川管理条例に定める河川管理施設で、同法又は同条例に定める河川管理者が当該河川の管理上必要とするものについては、当該河川管理者に無償で譲渡するものとする。
 - 3 事業者は、開発行為により開発区域下流の流下能力を検討し、溢水等被害を及ぼすおそれがあると認めるときは、河川管理者の指示に従い河川を改修し、又は洪水調整池を設置しなければならない。
 - 4 リゾート開発計画、ゴルフ場開発計画等については、あらかじめ事業者は河川管理者と治水協議を行わなければならない。
(排水施設)

- 第 10 条 開発区域内に設置する排水施設は、集水区域から当該開発区域に予想される流入量を勘案して計画するものとする。
- 2 事業者は、開発区域内の雨水等が適切に排水できるよう排水施設を整備しなければならない。
ただし、市長が開発区域から雨水等の排水により、周辺地域に溢水等の被害を及ぼすおそれがあると認めるときは、その周辺地域を含め整備しなければならない。
 - 3 事業者は、雨水及び終末処理水等を公共又は公共の用に供している排水路等に放流するときは、当該施設の管理者の許可を受けなければならない。
 - 4 第 2 項の排水施設は、事業者の負担で整備するものとし、当該施設(土地を含む。)は、無償で市に譲渡しなければならない。
(下水道)

- 第 11 条 開発区域内の下水道施設は、技術基準によるものとし、公営企業管理者(以下「管理者」という。)の指示に従わなければならない。
- 2 前項の下水道施設は、当該区域内に公共下水道計画がある場合は、当該下水道計画に適合しなければならない。
 - 3 第 1 項の下水道施設は、事業者の負担により整備するものとし、事業者が維持管理するものとする。
ただし、当該下水道の流末が公共下水道に接続した場合において、管理者が必要と認める施設(土地を含む。)は、無償で市に譲渡しなければならない。
(水道)

- 第 12 条 開発区域内の水道施設(この条において、以下「施設」という。)は、市の水道施設からの給水によるものとする。ただし、市の水道施設から給水が受けられない場合は、事業者の責任において必要な水道施設等を整備しなければならない。
- 2 前項の施設は、技術基準によるものとし、その他の基準内容については、管理者の指示に従わなければならない。
 - 3 第 1 項の施設は、事業者の負担により整備するものとし、事業者が維持管理するものとする。
ただし、管理者が必要と認める施設(土地を含む。)は、無償で市に譲渡しなければならない。
(消防水利)

- 第 13 条 開発区域内の消火栓及び貯水施設は、技術基準によるものとし、その他の基準内容については、消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)に適合するように整備しなければならない。
- 2 前項の施設は、事業者の負担より整備するものとし、市長が必要と認める施設(土地を含む。)は、無償で市に譲渡しなければならない。
(学校用地)

第 14 条 事業者は、開発区域の規模に応じ教育委員会が必要と認める場合は、校地面積基準による学校用地を確保しなければならない。

- 2 開発区域及びその周辺の状況から勘案し、教育委員会が前項の校地面積を超えて学校用地を必要と認める場合は、当該超える部分の用地についても確保するものとする。
- 3 学校用地の位置及び形状は、教育委員会の指示に従うものとする。この場合において、土地は事業者の負担により整地し、事業者から市が買い受けるものとする。

(その他公益施設用地)

第 15 条 事業者は、開発区域の規模に応じ市長が必要と認めるときは、社会教育施設、社会体育施設、福祉施設、消防施設その他の公益施設の用地を確保しなければならない。

- 2 前項の用地で、市長が必要と認めるものは、事業者から市が買い受けることができる。

(買受価格)

第 16 条 この要項において市が買い受ける場合の土地の価格は、取得原価に開発申請時までの金利を加えた額の範囲内とする。

- 2 第 14 条第 2 項に規定する学校用地を買い受ける場合の土地の価格は、前項の規定にかかわらず、買受け時の時価によることができる。

(埋蔵文化財の保護)

第 17 条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地の有無を確認し、保護及び保存について十分配慮するとともに、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。この場合において、工事中に埋蔵文化財が発見されたときは、直ちに工事を中止し、教育委員会の指示に従わなければならない。

(公害対策)

第 18 条 事業者は開発区域及びその周辺地域の環境を保全するため、大気汚染、水質汚濁、騒音、振動、悪臭、地盤沈下、土壌汚染等が発生しないように必要な措置を講ずるものとし、予測し得ない事態が生じた場合は、自らの責任において適切な処置を行わなければならない。

- 2 事業者は、事業の計画にあたって公害が発生するおそれのあるものについては、直ちに市長と協議を行い、公害防止のために努めなければならない。

(土地区画の規模)

第 19 条 開発区域内の土地区画の規模は、原則として 1 区画当たり 200 平方メートル以上とするものとする。

(隣接土地所有者との調整)

第 20 条 事業者は、あらかじめ事業について隣接土地所有者の意見を聴き、必要な調整を行わなければならない。

(工事に伴う措置)

第 21 条 事業者は、工事資材、残土等を運搬する場合には、その方法及び経路について必要な書類を添え、あらかじめ道路管理者等の同意を得なければならない。

- 2 事業者は、道路等に損傷を与えたときは、直ちに補修等を行い、原状回復に努めなければならない。
- 3 事業者は、当該事業により発生する残土を搬出する場合において、搬出先は造成等の手続きを受けた箇所に計画しなければならない。ただし、手続きを受けた箇所がない場合は、箇所を選定し、原則として開発許可時点までに、造成等の手続きを終えなければならない。

(事業者に対する要請)

第 22 条 市長は、この要綱の遵守について、事業者の理解と協力を得ることができるよう努めるものとする。

(その他)

第 23 条 この要綱に定めがない事項については、市長と事業者が協議するものとする。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 4 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行前に改正前の小樽開発指導要綱第 4 条の規定により審査を受けたものは、なお従前の例による。

附則

(施行期日)

この要綱は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。